

“INM. V. U. (XXX) con I.L.G. (ZZZ)”

ÁRBITRO ARBITRADOR: SR. RAÚL NOVOA GALÁN

14 de enero de 2000
Rol 138-98

SUMARIO: Firma ante notario. Unidad de negocio. Competencia del árbitro. Incumplimiento contrato de promesa.

DOCTRINA: Contrato que aparece con firma autorizada ante Notario no es impugnabile, aún cuando la fecha del atestado notarial sea muy posterior a la fecha de otorgamiento del mismo. No estando probado que se trata en la especie un solo negocio, que significaría que la compra de una sola propiedad “gatillaría” la adquisición de las restantes; o el fracaso de una, importaría el fracaso del resto, se debe concluir que se trató de distintas operaciones. La circunstancia que en los restantes contratos invocados por la defensa, no son idénticas las partes, ni existe una cláusula arbitral que atribuya competencia a la Cámara de Comercio de Santiago para designar un árbitro, sino por el contrario, o bien no se especifica cláusula arbitral o bien, lisa y llanamente contienen una cláusula arbitral del todo diferente, que no habría permitido al Tribunal pronunciarse sobre su eventual incumplimiento permiten concluir adicionalmente que no se trata de una unidad de negocios. El Tribunal carece de competencia para pronunciarse sobre eventuales incumplimientos derivados de la suscripción de documentos distintos al que motiva el laudo. Hay incumplimiento de obligaciones derivadas de un contrato de promesa, al no concurrir a la celebración del contrato prometido celebrar, luego al no pagar el precio pactado y al no hacer restitución material de la propiedad dentro de un lapso prudente para no causar mayores perjuicios al promitente vendedor.

HECHOS: La actora demanda la resolución de un contrato de promesa de compraventa, restitución de la propiedad, pago de cláusula penal, intereses y costas, en consideración a que el demandado no cumplió con las obligaciones que le imponía un contrato de promesa de compraventa, que respecto de una oficina habían celebrado las partes. El demandado demandó reconventionalmente, la que fue rechazada por incompetencia del tribunal.

Legislación Aplicada: 1.489, 1.551, 1.700 Código Civil.

RESOLUCIÓN:

EN SANTIAGO DE CHILE, 14 de enero del año 2000.

3.- EN CUANTO A LAS PRUEBAS DOCUMENTALES PRESENTADAS POR LAS PARTES:

- 3.1 Relativamente a los medios de prueba presentados en su contestación a la demanda por la parte demandada: Ellos constan del cuarto otrosí de fojas 136 y siguientes. Habiéndose tenido por acompañados bajo el apercibimiento del artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, y no habiéndose alegado su falsedad o falta de integridad por la parte demandante, este Tribunal los tendrá por reconocidos, asignándoseles el mérito probatorio que se indicará más adelante.
- 3.2 En cuanto a los documentos presentados por la demandante, por el primer otrosí de fojas 79 de autos: Consta a fojas 138 bis, que el Tribunal, a solicitud de parte, tuvo por presentados dichos documentos bajo el apercibimiento del artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil; en las circunstancias señaladas, la parte demandada impugnó los referidos documentos privados, no emanados de su parte y respecto de los cuales manifestó no le consta su autenticidad. El Tribunal con fecha 25 de mayo de 1999, que corre a fojas 140 de autos, los tuvo por impugnados y decretó traslado al demandante. El demandante, a fojas 142 y 143 evacuó el traslado señalado, teniéndolo el Tribunal por evacuado el trámite, quedando el Tribunal de resolver en su oportunidad. Al respecto, resolviendo este Tribunal la impugnación, declara:
- a) Original del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes: El Tribunal rechaza la impugnación, sustentándose en el reconocimiento que hace el demandado a fojas 130 de la validez del contrato de promesa de compraventa suscrito por ZZZ a título personal como promitente comprador, con fecha 05 de mayo de 1997. A mayor abundamiento, el respectivo documento, ingresado al Centro de Arbitrajes con fecha 25 de noviembre de 1998, aparece con su firma autorizada ante Notario, aún cuando la fecha del atestado notarial es muy posterior a la fecha de otorgamiento del contrato. No obstante, el Tribunal cree que razonablemente este es el contrato verdaderamente otorgado por las partes, y aun a mérito de su cláusula décima se ha formado este Tribunal Arbitral, atribuyendo las partes la necesaria jurisdicción y competencia a este árbitro.
 - b) Cartas mencionadas en las letras b) y c) del primer otrosí a fojas 79: Al Tribunal le parece que las constancias notariales de despacho de las referidas cartas, son prueba suficiente de su existencia y despacho.
 - c) Acta de Entrega aludida en el primer otrosí de fojas 79: En lo sustancial, la contestación a la demanda, no niega la entrega material de la oficina 413 a la demandada, ni su fecha. Por el contrario puede pensarse que claramente en el

primer párrafo de fojas 132, la demandada reconoce que continuaría ocupando la oficina 413, y no ocupando las oficinas 411 y 412. A mayor abundamiento, refuerza la convicción del Tribunal en orden a tratarse de un Acta de Entrega auténtica, la circunstancia de contar con un atestado notarial que parece suficiente.

- d) Resolviendo la impugnación al certificado de la letra e) del primer otrosí de fojas 79: Al Tribunal le parece que debe rechazarse la impugnación respecto de este certificado, que conforme consta a fojas 48 de autos, está extendido por el Notario Público señor Humberto Satélites N.
- e) Conforme con lo expresado anteriormente, se rechaza la impugnación a los documentos privados presentados por la demandante, que corre a fojas 140 de autos. Su mérito probatorio, se analizará más adelante.

4.- EN CUANTO AL VALOR PROBATORIO DE LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS POR LAS PARTES:

- 4.1 Con arreglo a los artículos 29 y siguientes del Reglamento Procesal, el Tribunal Arbitral debe dictar el laudo basándose en las pruebas de que dispone “El valor de los medios de prueba será apreciado en conciencia y de acuerdo a las reglas de la sana crítica por el Tribunal”. Las únicas pruebas de que dispone el Tribunal, son las instrumentales y documentales aludidas anteriormente en este laudo. De acuerdo con lo manifestado en el numeral precedente, por otra parte, el Tribunal ha tenido por auténticos todos los documentos presentados por las partes, correspondiendo entonces, ahora, determinar su mérito probatorio.
- 4.2 El demandado, en el fondo de su presentación y a través de una construcción jurídica adecuada a su alegato, sostiene que estamos en presencia de una sola negociación, afirmación que, de ser probada, posibilitaría examinar los efectos jurídicos como un todo, cuestión que es relevante al decidir esta controversia. El demandado sostuvo idéntica tesis en su demanda reconvenional, la que fue rechazada por las razones indicadas en el numeral 3 del Capítulo III precedente. Pues bien, en opinión de este Tribunal, los documentos presentados por la parte demandada, en los numerales 1 al 9 del cuarto otrosí, escrito a fojas 137 y 138, dan cuenta de la existencia de distintas operaciones jurídicas, referidas a diversos inmuebles. En algunas de ellas, figuran las partes de esta controversia. En otras figuran diferentes personas jurídicas relacionadas a la persona del demandado en esta controversia. La complejidad nace del hecho que sobre los mismos inmuebles, manteniéndose la misma vendedora o promitente vendedora, el demandado no figura como tal en todos esos contratos; apareciendo, por el contrario, el nombre de las sociedades que se identificaron precisamente en la resolución que rechazó la demanda reconvenional, antes citada.

Todo lo anterior es un hecho de la causa, sin embargo, el Tribunal, apreciando la prueba en conciencia, considera que ello no prueba, ni se ha probado en autos, por ningún

medio de prueba, ni siquiera los aceptados, que entre las partes de este pleito se hubiere acordado un solo negocio referido a las oficinas 411, 412 y 413 del edificio E., más estacionamientos, derecho al uso de estacionamiento, parking - time, etcétera. Un solo negocio, significaría que la compra de una sola propiedad, de suyo gatillaría la adquisición de las restantes; o el fracaso de una, importaría el fracaso del resto. No estando probado lo anterior, necesariamente el Tribunal debe concluir —y así lo concluye— que en la especie se trató de distintas operaciones que no integran un solo negocio. Entre tales operaciones, actuando en conciencia y aquilatando las pruebas rendidas de conformidad con reglas de sana crítica, el Tribunal considera que la voluntad de las partes de esta controversia fue estimar independiente la negociación referida a la oficina 413, iniciada el día 05 de mayo de 1997, la que culminaría al ordenarse la escritura pública de compraventa extendida, conforme a certificación notarial, con fecha 06 de julio de 1998, fecha posterior a los documentos aportados por la demandada. Ello es, a criterio del Tribunal, absolutamente independiente de la suerte de las oficinas 411 y 412, inmuebles respecto de los cuales, conforme con los contratos respectivos, este árbitro carece de toda competencia.

Las afirmaciones de la demandada a este respecto en su escrito de contestación a la demanda, por si solas, ni con el mérito de los documentos que acompaña, son suficientes para convencer al Tribunal de este tipo de “unidad negocial” por llamarlo de alguna manera. Si así fuere, el Tribunal, por ejemplo, podría ordenar compensaciones, autorizando se abone lo pagado por una oficina a cuenta del precio de ella, al precio insoluto de otras. No es así, refuerza esta conclusión, la circunstancia de que en los restantes contratos invocados por la demandada en su defensa, no son idénticas las partes, ni existe una cláusula arbitral que atribuya competencia a la Cámara de Comercio de Santiago para designar un árbitro. Por el contrario, en dichos documentos, o bien no se especifica cláusula arbitral, por lo cual el conflicto debería resolverse en sede ordinaria, o bien, lisa y llanamente, como se dijo ya en la resolución que rechazó la demanda reconventional, los contratos contienen una cláusula arbitral del todo diferente, que no habría permitido a este Tribunal pronunciarse sobre su eventual incumplimiento. De tratarse de un solo negocio, referido a todas las indicadas oficinas, aún entre partes compradoras relacionadas, se habría guardado una uniformidad contractual y, desde luego, se habría sometido todas las operaciones, para el evento de incumplimiento, a un solo Tribunal. Por todo lo anterior, este Tribunal rechaza categóricamente la existencia de una unidad de negocios entre las partes, con relación a las oficinas 411, 412 y 413. Al Tribunal Le parece que la negociación referida a la oficina 413 que motiva esta controversia, fue única y específica entre las partes da este arbitraje, ya identificadas. En consecuencia, este Tribunal debe abocarse a continuación, exclusivamente, a abordar la disputa que le está encargada precisamente por las partes que es resolver su controversia sobre el contrato de promesa de compraventa de 05 de mayo de 1997, relacionado con la oficina 413 y otros bienes del edificio E.

Este Tribunal, declara carecer de competencia para pronunciarse sobre eventuales incumplimientos derivados de la suscripción de aquellos otros documentos —distintos al que motiva este laudo— acompañados por la demandada en parte de prueba. Al respecto, las partes de dichos instrumentos son soberanas para resolver sus dificultades y reclamar sus derechos, por las vías que corresponda.

- 4.3 Los documentos presentados por la demandante, en apoyo a sus alegaciones y peticiones, no han sido desvirtuados por la contraria. Así las cosas, este Tribunal da por establecido, razonablemente, que la parte demandante dio cumplimiento a todas sus obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa otorgado entre ambas con fecha 05 de mayo de 1997. Efectivamente, entregó materialmente los bienes prometidos vender el día 26 de septiembre de 1997, levantándose un acta al efecto. Consta en el expediente, por lo demás, que hasta fecha muy reciente, la demandada no había restituido materialmente los bienes prometidos adquirir a la demandante, circunstancia por la cual el Tribunal se vio en la obligación de dictar la resolución de 21 de diciembre de 1999 que corre a fojas 181 y 181 bis de autos. También le parece razonable al Tribunal que la promitente vendedora y demandante, oportunamente notificó que el contrato de compraventa prometido celebrar estaba extendido en una Notaría de Santiago, a efectos que la demandada concurriera a firmarlo. Ello no ocurrió, según se desprende de autos, quedando en evidencia el incumplimiento del demandado.
- 4.4 A este Tribunal le parece inequívoco, que el demandado incumplió sus obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa que motiva esta contienda, al no concurrir primeramente a la celebración del contrato prometido celebrar, luego al no pagar el precio pactado por la operación y, finalmente, al no hacer restitución material de la propiedad dentro de un lapso prudente para no causar mayores perjuicios al promitente vendedor.

V. DECISIÓN ARBITRAL

- 1.- Este Tribunal, en vista de los principios y disposiciones contenidos en los artículos 1.489, 1.551, 1.700 y siguientes del Código Civil; Normas pertinentes del Código de Procedimiento Civil; Cláusulas Séptima, Octava y Décima, especialmente, del Contrato de Promesa que origina este arbitraje; y, considerando la necesidad de restablecer la equidad entre las partes, rota por el incumplimiento del demandado a sus obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa referido en esta contienda, resuelve lo que se expresará a continuación, no sin antes dejar constancia de que la equidad y razones de prudencia, hacen indispensable volver las cosas a su estado normal, restituyéndose los bienes que corresponden al demandante, propietario de ellos y, por otra parte, reparándole los perjuicios que sin lugar a dudas al demandante le ha provocado la conducta del demandado incumplidor. La fuerza de esta sentencia, entonces, restablecerá el equilibrio perdido, y el daño patrimonial experimentado por el demandante, se verá resarcido por la condena que se impondrá al demandado. Hay equidad en defender los derechos de una parte que se vio amagada por la conducta reprochable de otra. La prudencia, por otra parte, fuerza a que el demandado repare el daño causado en la forma prevista, anticipada y contractualmente por las mismas partes, no obstante que, en los hechos, el daño sufrido por el demandante pudo ser diferente que aquel que económicamente se demanda.
- 2.- El Tribunal deja constancia, que al estar los eventuales perjuicios previstos y valorizados en

el contrato, el Tribunal debe atenerse a las sumas acordadas por las partes, y que en este caso preciso se demandan. Lo anterior, evita al Tribunal pronunciarse sobre la cuantía de los perjuicios, compartiendo las estimaciones y solicitud que formula la demandante.

En el caso de autos, tanto en derecho como en equidad, se llega a una misma e idéntica conclusión. La conclusión es que las partes no pueden seguir "amarradas" en virtud de un contrato de promesa de compraventa por largo tiempo incumplido por una de ellas. La equidad exige, así como el derecho, que la parte cumplidora debe quedar liberada de su compromiso, de manera de poder nuevamente disponer del inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa tantas veces referido. Así las cosas, aunque tardíamente, el inmueble y los bienes materia de dicho contrato, volverán al proceso de circulación de la riqueza, volviendo al dueño su capacidad de tal, que incluye la de disponer de sus bienes. Lo anterior pasa por declarar la resolución del contrato señalado, acogiendo la demanda en tal sentido. No habiéndose entregado por el demandado suma alguna a cuenta del precio de la operación, no corresponde restituir cantidad alguna al demandado. Desde este punto de vista, el Tribunal rechaza la pretensión de la parte demandada en orden a que, en su caso, se hubieren abonado a la compra de esta oficina, la suma de UF. 346,80, según está escrito a fojas 134 de autos.

3.- POR TANTO, este Tribunal declara:

- A. Se acoge la demanda. Declárase resuelto el contrato de promesa de compraventa suscrito con fecha 05 de mayo de 1997 entre la sociedad XXX y ZZZ, respecto de la oficina y bienes individualizados en dicha escritura, todos ubicados en el edificio E., ubicado en Av. V. N° 3.568, comuna de Vitacura.
- B. Sin perjuicio de lo resuelto en la resolución de noviembre de 1999, escrita a fojas 181 y 181 bis de estos autos, y habida consideración de la carta de don L.F.U., que consta de este expediente, recibida en el Tribunal el día 04 de enero en curso, por si aún no estuviere hecho, ordénase al demandado restituir a "XXX" la propiedad objeto del contrato, dentro de tercero día de notificado este fallo, con todas sus cuentas de consumo, gastos comunes y contribuciones de Bienes Raíces al día. Se deja constancia, que esta parte de la sentencia, a la fecha de su notificación, puede estar cumplida ya por el demandado, a lo menos en cuanto a la devolución física de los bienes, lo que constituye un hecho voluntario de parte del demandado, que aunque tardío, denota una voluntad de evitar mayores perjuicios.
- C. Condénase al demandado a pagar a la sociedad XXX la suma de 310 Unidades de Fomento que corresponden a la cláusula penal pactada en el contrato, por el valor de la Unidad de Fomento a la fecha del pago efectivo.
- D. Condénase al demandado a pagar los intereses sobre el precio de la compraventa

pactada, a razón de U.F. más 9% anual, por el tiempo que media entre el 31 de julio de 1998 y la fecha de su pago efectivo. Para los efectos de esta disposición, se establece que el monto de intereses asciende, hasta la fecha de la presente sentencia, a la cantidad de 197,62 Unidades de Fomento.

E. Habida consideración de la restitución de la propiedad, objeto del contrato que se resuelve por este laudo; teniendo en vista que las partes han tenido motivos plausibles para litigar; y, visto lo expresado en el N° 5 del artículo 38 del Reglamento Procesal, declárase lo siguiente, teniendo presente, como cuantía de este asunto, la cantidad de dinero equivalente de 2.057 Unidades de Fomento, por concepto de precio del contrato que se resuelve, indemnización e intereses:

- 1.- Cada parte pagará sus costas.
- 2.- La parte de don C.B., si no lo hubiere hecho, deberá pagar al Centro de Arbitraje y Mediaciones la cantidad a que se obligó por el N° 6 del Acta de Comparendo de 08 de marzo de 1999.
- 3.- Declarando el Tribunal que el demandado y demandante reconvenional, tuvo en su oportunidad motivos plausibles para litigar, se rechaza la condena en costas solicitada por la parte demandante y demandada reconvenional, a que se refiere la cláusula segunda dispositiva de la resolución de fecha 04 de octubre de 1999, que corre escrita a fojas 169 a 172 de estos autos.
- 4.- Fíjase los honorarios del árbitro en la cantidad de dinero equivalente de 240 Unidades de Fomento, la cual, descontados los abonos entregados por las partes de la contienda, se reduce en este acto al equivalente de 200 Unidades de Fomento. La cantidad así fijada será pagada por mitades por las partes de esta controversia, en forma directa al árbitro, de inmediato, sin necesidad de previo requerimiento.

VI. ARTÍCULO 39 DEL REGLAMENTO PROCESAL DE ARBITRAJES.

Cúmplase con lo dispuesto en este artículo.

VII. NOTIFICACIÓN.

Notifíquese a través de un Receptor Judicial, previa autorización de la presente resolución, por un Notario Publico.

CERTIFICO, QUE ESTA FOTOCOPIA ESTÁ CONFORME CON EL DOCUMENTO QUE HE TENIDO A LA VISTA, QUE CONSTA DE.....HOJAS ESCRITAS Y QUE EN ESTE ACTO DEVUELVO AL INTERESADO. SANTIAGO, 19 DE ENERO DE 2000.

RAÚL NOVOA GALÁN, CRISTIÁN GARCÍA HUIDOBRO R.T.

Juez Árbitro Ministro de Fe -Secretario

